

Capítulo 8 — ¿Qué es la expropiación forzosa?

La Constitución del Estado de California establece que los organismos gubernamentales locales, incluidas las agencias de desarrollo urbano, tienen las facultades legales para unificar inmuebles privados con el propósito exclusivo de llevar a cabo proyectos necesarios para el beneficio público. La ley de expropiación forzosa sólo se puede utilizar con fines públicos y requiere que los propietarios de inmuebles privados reciban una compensación justa por ellos. Esto significa que se les debe pagar el precio justo de mercado de sus inmuebles.

Las agencias de desarrollo urbano muy rara vez utilizan la expropiación forzosa. Este mecanismo sólo se puede utilizar en caso de que las negociaciones entre la agencia y el propietario de un inmueble no lleven a ningún acuerdo. En la mayoría de los casos, la compensación y las ganancias que puede obtener el propietario de un inmueble privado son evidentes. La expropiación forzosa se utiliza cuando el bienestar de los residentes o las empresas de la zona del proyecto se encuentra en peligro. A veces, las agencias de desarrollo urbano también pueden utilizar la expropiación forzosa para demoler edificios en situación de peligro y en malas condiciones ubicados en zonas económicamente débiles.

¿Por qué la expropiación forzosa se usa tan pocas veces?

Porque ninguna agencia de desarrollo urbano desea expropiar viviendas ni establecimientos comerciales. Muchas agencias de desarrollo urbano imponen restricciones adicionales a sus facultades de expropiación forzosa en sus planes de desarrollo urbano. Algunas excluyen todos los inmuebles residenciales, mientras que otras limitan su uso a un espacio reducido de la zona de un proyecto.

En todos los casos, lo principal es que los acuerdos negociados con miras a la unificación de parcelas permitan llegar a un arreglo justo y aceptable tanto para la agencia como para el vendedor.

¿Por qué las agencias de desarrollo urbano tienen la facultad de expropiar y unificar inmuebles privados?

La expropiación es necesaria en algunos casos para poder revitalizar una zona venida a menos. A veces, el bienestar público debe tener prioridad sobre los derechos de la propiedad privada, siempre y cuando los propietarios de los inmuebles reciban una compensación justa por sus terrenos.

Las agencias de desarrollo urbano utilizan la expropiación forzosa únicamente cuando es necesario para llevar a cabo proyectos que el mercado privado no podría realizar por su cuenta. También la utilizan para poder construir obras de infraestructura o edificios públicos. Las agencias deben celebrar audiencias públicas, pagar a los propietarios el valor justo de mercado, proporcionar asistencia y colaborar con los gastos de reubicación.

¿Hay límites para el uso de la expropiación forzosa por parte de las agencias de desarrollo urbano?

Sí. El uso de la facultad de expropiación de las agencias de desarrollo urbano está sujeto a restricciones aún más estrictas que las que se aplican a otras entidades gubernamentales.

La CRL dispone que si una agencia está analizando una eventual expropiación, debe hacer las notificaciones y las audiencias del caso. También debe permitir, bajo ciertas condiciones, la participación de los propietarios. En general, la capacidad de las agencias de desarrollo urbano para aplicar la expropiación forzosa se limita a un período de 12 años. Las agencias deben notificar y explicar a todos los propietarios de inmuebles en qué consiste la expropiación forzosa y qué efectos tendría de ser aplicada en la zona del proyecto.

¿Qué derechos tienen los propietarios de inmuebles? ¿Cuándo puede el propietario de un inmueble saber lo que está ocurriendo?

Las leyes del estado protegen los derechos de propiedad de los ciudadanos particulares. Al otorgar a las agencias gubernamentales locales la facultad de utilizar la expropiación forzosa, la asamblea legislativa del estado equilibró las necesidades del gobierno y de los propietarios de inmuebles al incorporar derechos procesales y sustantivos en la ley sobre expropiaciones. Para poder ejercer la facultad de expropiación forzosa, las agencias gubernamentales deben cumplir con los siguientes pasos:

- ◆ Notificar a los propietarios de inmuebles sobre la necesidad del gobierno de adquirir sus inmuebles
- ◆ Contratar a un tasador especializado y
- ◆ Presentar a cada propietario una oferta por escrito

Además, como parte de su compromiso de mantener informadas a las partes interesadas, las agencias de desarrollo urbano regularmente envían notificaciones a los establecimientos comerciales y a los residentes que se van a ver directamente afectados por las actividades de desarrollo urbano. Las comisiones de la zona del proyecto o los comités asesores sobre desarrollo urbano también sirven para facilitar la comunicación entre los ciudadanos y las agencias de desarrollo urbano.

¿Cuánto dinero podría recibir si mi inmueble fuese adquirido por expropiación forzosa?

Si una agencia de desarrollo urbano tiene que adquirir inmuebles dentro de la zona del proyecto, debe pagar el valor justo de mercado del terreno y las mejoras efectuadas, tal como ordena la ley. Tasadores neutrales e independientes calculan el valor justo de mercado o los precios que alcanzaría su vivienda o su establecimiento comercial si decidiera vender su inmueble. Además de conseguir un precio justo por el inmueble, la agencia debe ofrecer ayuda en la reubicación. La agencia debe colaborar para sufragar ciertos costos y aliviar los inconvenientes del traslado. Si las partes no pueden acordar un valor justo de mercado, un juez o un jurado analizan todas las pruebas, entre ellas los

avalúos, y toman la decisión definitiva en cuanto al valor del inmueble.

Muchas agencias van más allá de lo que establecen las disposiciones legales sobre la reubicación y brindan a los propietarios beneficios adicionales con el fin de ubicarlos en un lugar aún mejor que el que ocupaban antes de efectuarse el proyecto de desarrollo urbano.

Si se utiliza la expropiación forzosa, ¿qué ventajas fiscales únicas puedo recibir como propietario de un inmueble?

Tanto las leyes estatales como las federales ofrecen ventajas fiscales si usted traspassa su inmueble a una agencia pública a causa de una expropiación, o incluso por la amenaza de expropiación, en el caso de las leyes federales de impuestos.